

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006 – I Staroniwa - Północ w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu 5 lipca 2010 r. w sali nr 2 przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, przez Małgorzatę Szelę, pracownika Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w dniu 5 lipca 2010 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006 – I Staroniwa - Północ w Rzeszowie.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej i powitanie zebranych nastąpiło o godz. 10⁰⁵.

Pani mgr inż. arch. Monika Lachowicz projektant planu i kierownik zespołu projektowego z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, przedstawiła skład zespołu projektowego i poinformowała o przebiegu procedury formalno-prawnej sporządzania projektu planu, określonego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie przedstawiła zasięg terenu objętego planem i omówiła przyjęte w planie rozwiązania projektowe w odniesieniu do występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu.

Plan obejmuje trzy obszary o łącznej pow. około 62,5 ha, położone na osiedlu Staroniwa pomiędzy potokiem Mikośka a wojskową strzelnicą garnizonową, przedzielony lokalną drogą publiczną uchwaloną w MPZP Nr 76/6/2004. Z uwagi na brak zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, wyłączono z opracowania planu tereny położone w północnej części obszaru. Równocześnie w trakcie opracowania jest zmiana Studium, która pozwoli na kontynuowanie prac nad planem dla drugiej, północnej części terenu. Prace nad projektem zmiany Studium w wyżej wymienionym zakresie zostały wstrzymane z uwagi na ograniczenie w zagospodarowaniu terenów wynikające z sąsiedztwa strzelnicy (strefy).

Autorka projektu przypominała jak kształtowała się zabudowa mieszkaniowa w tym rejonie na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego „Staroniwa - Nad Potokiem”, obowiązującego do końca 2003 r. a następnie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Poinformowała o uwarunkowaniach wynikających z występowania terenu górniczego Kielanówka-Rzeszów I, odwiertów gazowych, gazociągów kopalnianych, przebiegu przez teren napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 30 kV oraz występowania stanowisk archeologicznych i stref prawdopodobnego występowania zasobów archeologicznych. Omówiła również występujące w granicach planu warunki fizjograficzne zwłaszcza występujące w dolinie potoku Mikośka, które są niekorzystne dla funkcji mieszkaniowej.

Projektantka szczegółowo przedstawiła rozwiązania projektowe i omówiła ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu dla terenów przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę

usługową, zieleni urządzoną, zieleni urządzoną z dopuszczeniem usług, infrastrukturę techniczną i komunikację oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Ryszard Jaworski

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ryszard Jaworski zapytał jak rozumieć przeznaczenie terenu 1ZP/U pod zieleni urządzoną z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji . Twierdził, że jest to pojęcie zbyt szerokie, w którym może się wiele rzeczy zmieścić oraz że jest to utopia, gdyż nikt nie będzie chciał zainwestować tego terenu.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że nie muszą to być usługi sportu komercyjne a założeniem projektowym było aby pozostał to teren zielony z dopuszczeniem jednego obiektu usług sportu.

2. Pan Jan Wojnicki

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Jan Wojnicki odniósł się do wyjaśnień projektantki planu odnośnie układu komunikacyjnego tworzącego drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne o przebiegu na kierunku północ-południe. Zapytał jak ustalenia planu zapewniają dostępność komunikacyjną gdy działka znajduje się w środku terenu mieszkaniowego.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że tekst planu zawiera szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów – każda działka posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne ogólnodostępne KDW lub wydzielone w terenach mieszkaniowych MN i oznaczone symbolem [KDW] . Dopuszczona jest również obsługa poprzez indywidualnie wydzielone dojazdy nie dłuższe niż 150m na zasadzie służebności. Zasadą jest obsługa z dróg wewnętrznych a jeżeli działka nie przylega do takiej drogi to z drogi publicznej , w ostatniej kolejności z drogi lokalnej KDL (poza planem) .

Właściciele wymieniając się gruntami między sobą, sami muszą ustalić dostępność do działek znajdujących się wewnątrz terenu mieszkaniowego. W projekcie planu wskazano możliwość dostępności komunikacyjnej działek w drugiej linii zabudowy, wprowadzając na rysunku planu nieobowiązujące linie podziału na działki. Swobodę wymiany i możliwości tworzenia działek ograniczają ustalenia projektu uchwały, który określa parametry działek. Jeżeli nie dojdzie do porozumienia na danym terenie, nie wszystkie działki będą mogły być zagospodarowane pod zabudowę, z uwagi na brak dostępności komunikacyjnej .

3. Pan Grzegorz Komosa

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Grzegorz Komosa zapytał czy ustalenia planu wprowadzają zmiany w zakresie dostępności komunikacyjnej do jego działki nr 377. Poinformował, że zgodnie z warunkami zabudowy ma zapewniony dojazd do działki bezpośrednio z drogi publicznej lokalnej. Powiedział, że budynek został zaprojektowany w oparciu o wydaną decyzję i zapytał dlaczego wprowadzono drogę wewnętrzną KDW i jaki ma cel zmienianie kierunku jazdy.

Nie zgadza się na przebieg drogi KDW przez działkę nr 377. Zapytał, czy wpłynął wniosek o wyznaczenie takiej drogi .

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że droga wewnętrzna przebiegająca po zachodniej stronie działki nr 377 na terenie IMN nie będzie miała charakteru ogólnodostępnego. Wprowadzono ją aby ograniczyć zjazd z drogi publicznej KDL i zapewnić dojazd do działek w drugiej linii zabudowy. Poinformowała, aby Pan Komosa złożył uwagę do ustaleń przyjętych w projekcie w kwestii dojazdu do działki i sprawa ta zostanie przeanalizowana na etapie rozpatrywania uwag. Dodała, że nie złożono wniosku o lokalizację drogi wewnętrznej KDW i podkreśliła, że droga ta jest drogą istniejącą stanowiącą dojazd do istniejących budynków.

4. Pan Grzegorz Komosa

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Grzegorz Komosa zapytał jak ustalenia wynikające z §12 ust 2 pkt 10 „*dopuszcza się lokalizowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, w formie zabudowy bliźniaczej*” mają się do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie sytuowania budynku gospodarczego i garażu przy granicy z sąsiednią działką. Zarzucił, że jeden zapis wyklucza drugi i nie mają ze sobą związku.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że nie ma sprzeczności pomiędzy tymi przepisami, ponieważ plan dopuszcza lokalizację większych budynków niż te o których mowa w rozporządzeniu, jednak zapisy planu zostaną przeanalizowane powtórnie i sprawdzone pod kątem zgodności z przepisami prawa, jeżeli występują wątpliwości interpretacyjne.

5. Pan Edward Ząbek

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Edward Ząbek pytał dlaczego wyznaczono tak szeroki teren zieleni od potoku Mikośka i przeznaczono pod zieleni dużą działkę (dotyczy terenu 10ZP). Zwrócił uwagę, że wokół istnieje zabudowa. Zapytał, kto ma urządzić tą zieleni.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że teren o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych dla zabudowy mieszkaniowej obejmuje większy pas terenu na północ od potoku Mikośka, w którym mieści się teren 10ZP. Z ustaleń planu wynika, że dopuszcza się podział terenu 10ZP i zagospodarowanie w ramach działek budowlanych wydzielonych na terenie 29MN. Poinformowała, że wprowadzenie linii zabudowy od strony Mikośki i przeznaczenie całego terenu pod zabudowę jednorodzinna z zakazem zabudowy sugerowałoby, że jest to pełnowartościowa działka budowlana. Miałoby to znaczenie przy sprzedaży bądź opłatach podatkowych. Powiedziała również, że Miasto może wykupić i urządzić ten teren.

6. Pan Mieczysław Wacht

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Mieczysław Wacht zadał pytanie dlaczego na terenie 2ZP/U dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce a na dwóch pozostałych działkach nie dopuszcza się.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że na terenie 2ZP/U dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego. Pozostały teren można zagospodarować pod rekreację bez możliwości lokalizacji zabudowy.

7. Pan Henryk Tracz

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Henryk Tracz zapytał czym się kierowano przeznaczając jego działki pod zielen (dotyczy terenu 1ZP/U) . Nie zgadza się z takim przeznaczeniem działek nr 384 i 385. Mówił, że wszyscy wokół mają domy i pytał dlaczego tylko w odniesieniu do jego działek twierdzi się że są złe warunki ekofizjograficzne.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że wszystkie niezabudowane działki w ciągu ekologicznym doliny potoku Mikośka zostały przeznaczone pod zielen. Przypomniała, że plan obowiązujący do końca 2003 r. wprowadzał zakaz zabudowy na większym obszarze. Z uwarunkowań ekofizjograficznych wynika, że jest to niekorzystny teren do zabudowy z uwagi na zaleganie mgieł i chłodnego wilgotnego powietrza. W wyniku wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dolina potoku została w znacznej części zabudowana, gdyż żaden przepis odrębny nie wprowadza zakazu zabudowy ze względu na złe warunki fizjograficzne terenu.

8. Pan Ryszard Jaworski

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ryszard Jaworski zarzucił, że w niekorzystny sposób przeprowadzono drogę lokalną, która podzieliła tereny na działki nad potokiem i powyżej potoku . Twierdził, że przebieg drogi w planie, który stracił ważność z mocy ustawy, powinien być poprawiony w nowym planie.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że ustalenia dotyczące drogi publicznej KDL uchwalonej w MPZP Nr 76/6/2004 nie są przedmiotem dyskusji .

9. Pan Jarosław Szczypek

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Jarosław Szczypek wyraził sprzeciw przeciwko planowanej drodze publicznej 19KD o szerokości 10m. Twierdził, że poszerzenie ul. Balistycznej spowoduje zbliżenie pasa drogowego do istniejącej zabudowy czego konsekwencją będzie rozbiórka czterech budynków. Podnosił, że droga 19KD łącząca ul. Strzelniczą z drogą lokalną KDL przyczyni się do wzrostu natężenia ruchu, co będzie niekorzystne dla mieszkańców. Zabranie pod pas drogowy części działek sprawi, że spadnie ich wartość rynkowa, gdyż nie będą mogły być zabudowane. Nie zgadza się na taki przebieg drogi. Wnioskuje o wybranie innego wariantu przeprowadzenia drogi, który byłby bardziej akceptowany przez mieszkańców .

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że przebieg drogi był opracowany przez komunikantów i wybrany jako najbardziej korzystny z uwagi na to, iż droga ta będzie obsługiwała nowo powstałe działki budowlane. Najmniejsza szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10m . W sytuacji gdyby wyznaczono drogę wewnętrzną, a właściciele działek, przez które przebiegałaby droga nie wyraziliby zgody na jej realizację, droga ta nie powstałaby . W związku z tym, działki nie mające dostępności komunikacyjnej nie mogłyby być zabudowane.

10. Pan Jarosław Szczypek

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Jarosław Szczypek zapytał ile kondygnacji przewidziano dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych .

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że dla zabudowy jednorodzinnej nie wprowadzono ograniczeń w zakresie liczby kondygnacji. Przyjęto wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie mniejszą niż 7,5m i nie większa niż 9,5m. Powiedziała również, że można wnieść uwagę do ustaleń planu jeżeli jest wola sytuowania wyższych budynków.

11. Pan Jarosław Szczypek

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Jarosław Szczypek zapytał dlaczego wyznaczono tak duży teren zieleni 9ZP.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przewidziano w tym miejscu ciąg zieleni urządzonej. Z uwagi na to, iż plan miejscowy musi być zgodny ze Studium, wyznaczono w projekcie planu tereny zieleni urządzonej od doliny potoku Mikośka do drogi lokalnej KDL.

12. Pan Jarosław Szczypek

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Jarosław Szczypek podniósł, że mimo protestów mieszkańców, ok. 1000 osób, wydano decyzję celu publicznego na budowę stacji bazowej telefonii na terenie 11ZP. Powiedział, że są równi i równiejsi skoro w czasie jednego miesiąca wydaje się decyzję dla Operatora Sieci, podczas gdy inne osoby czekają na wydanie decyzji około pół roku.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz powiedziała, że z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy działki w granicach opracowania planu opiniowano negatywnie lokalizację stacji w tym rejonie. Poinformowała również, że ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która zacznie obowiązywać od 17 lipca b.r. zakazuje w planach miejscowych ustanawiania zakazów uniemożliwiania lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej. Dodała, że należy zgłaszać odwołania w toku postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a wszystkie uwagi związane ze sposobem prowadzenia postępowania należy zgłaszać do Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa.

13. Pan Krzysztof Stec

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Krzysztof Stec zapytał, czy drogi wewnętrzne zostaną wykupione przez Miasto.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że Mieszkańcy mogą oddać części swoich działek na rzecz Miasta, na realizację drogi. Miasto może również wykupić teren pod drogi. Wyjaśniła, że na wykup działek pod drogi wewnętrzne właściciele działek przez które ma przebiegać droga, muszą się zgodzić ponieważ nie ma możliwości wywłaszczenia.

14. Pan Jarosław Szczypek

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Jarosław Szczypek zapytał jak odbywa się ruch na drodze o szerokości 6m.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że organizacja ruchu nie należy do ustaleń planu.

Pani Monika Lachowicz przypomniała wyznaczony termin wyłożenia projektu do publicznego wglądu - do dnia 23 lipca 2010 r. i termin składania uwag do przyjętych ustaleń - do dnia 13 sierpnia 2010 r. Poinformowała o procedurze rozpatrywania złożonych uwag zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006 – I Staroniwa - Północ w Rzeszowie, zakończono o godz. 11²⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:


- 1) Uczestnicy dyskusji wnieśli zastrzeżenia i uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie MPZP Nr 140/11/2006 – I Staroniwa - Północ w Rzeszowie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 5 lipca 2010 r.



(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 1*
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

Zastępca Dyrektora


inż. Lidia Stępepanek